SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 17 y 17 minutos.)

Antes que nada, pedimos disculpas a los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario, a quienes damos la bienvenida, por la demora en comenzar la sesión. Lo que sucede es que hemos tenido algunos problemas locativos en el día de hoy a raíz de algunos inconvenientes de electricidad que se presentaron en varias Salas del Senado. Esta era la única que estaba apta para funcionar, pero estaba sesionando otra Comisión que recién ahora acaba de finalizar.

Como es sabido, hemos invitado a los integrantes del Directorio, a fin de escuchar sus opiniones acerca del proyecto de ley de fortalecimiento del Banco Hipotecario, que ya cuenta con media sanción de la Cámara de Representantes y que actualmente está a estudio de este Cuerpo.

Sin más trámite, le cedemos el uso de la palabra al Presidente del Banco Hipotecario, señor Ariel Lausarot.

SEÑOR LAUSAROT.- Con mucho gusto, hemos concurrido en el día de hoy todos los integrantes del Directorio del Banco, el Gerente General, el Subgerente General y los señores contadores y economistas de la Institución, a efectos no sólo de brindar la opinión que podemos tener sobre este proyecto de ley, sino también, en caso de ser necesario, a ponernos a disposición de la Comisión para responder o atender consultas de los señores Senadores.

En primer lugar, deseo ratificar como nuestras las expresiones del señor Ministro de Economía y Finanzas, vertidas en esta Comisión, en cuanto a la necesidad de que nuestra Institución tenga una nueva normativa legal que la ubique en determinado lugar. En ese sentido, creemos que la urgencia señalada tanto en la Cámara de Representantes como en el Senado por el señor Ministro Atchugarry en cuanto a la necesidad de que el Banco tenga un fortalecimiento patrimonial, es importante a los efectos de resolver un problema puntual que existe. También es fundamental este proyecto de ley porque le va a permitir al Banco -una vez que se apruebe y se desarrolle un período de transición, tal como lo establece la norma, aunque no se ha hablado mucho de ello- comenzar a desarrollar una nueva mecánica de gestión para continuar cumpliendo su rol histórico esencial, es decir, facilitar la vivienda de los uruguayos a través de créditos personales para su compra o construcción.

Por lo tanto, este proyecto de ley, a juicio del Directorio del Banco, establece una nueva operativa para la Institución y concentra su tarea en la vivienda. Además, contiene aspectos que le quitan, por decirlo de alguna manera, una serie de riesgos históricos que ha tenido el Banco. De esa manera, nacerá una Institución que podrá permanecer en el tiempo con mayor estabilidad, tendrá mejor salud a la hora de actuar y podrá atender en forma más eficiente y eficaz la demanda de los uruguayos que continúan buscando, con mucho esfuerzo, acceder a la vivienda propia.

Creemos que el Banco tiene en el país un rol que no ha desaparecido. Al contrario, pensamos que la historia reciente de los últimos años, sobre todo a partir de 1996 -cuando el Parlamento aprueba la posibilidad de que la banca privada financie la construcción de vivienda- indica que el Banco no ha perdido vigencia y sigue siendo un eje central en el país para que exista el financiamiento de vivienda para núcleos familiares con determinados ingresos. En coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se ponen de manifiesto las expresiones de interés que combinan el ahorro de la gente, el subsidio del Gobierno y la porción de crédito que otorga el Banco.

Por tanto, es cierto que este proyecto de ley puede ser perfectible -como todos- y, seguramente, no profundiza en una serie de aspectos que podríamos analizar, relacionados con la operativa del Banco. Sin embargo, sienta las bases de un nuevo esquema aunque, en realidad, se retrotrae a algunos aspectos esenciales de la Ley de Vivienda de 1968, al colocar al ahorro previo como uno de los ejes fundamentales de la captación. Como se sabe, el ahorro previo tiene una larga tradición en el Banco y a partir de esta ley será, reitero, uno de los ejes centrales de su operativa.

Si a esto le sumamos la posibilidad de hacer "factoring" o de securitizar -a este respecto, hay una ley vigente en el país que data de 1999 y, además, este proyecto permite la emisión de nuevos títulos o de certificados a largo plazo- el Banco Hipotecario del Uruguay podrá contar con esos tres elementos de captación, que se agregan al aspecto central de recuperación de sus activos, todo lo cual contribuirá con ingresos adecuados para poder desarrollar su actividad.

Por lo tanto, para nosotros este proyecto de ley es satisfactorio, por un lado, porque establece el fortalecimiento patrimonial del Banco y, por otro, porque abre una nueva mecánica de gestión que creo es mucho más sana y transparente que la actual. Esto va a permitir que el Banco tenga una actuación muy ligada a la demanda real, ya que, como se trata de préstamos a personas físicas, se va a establecer un vínculo muy directo con quienes soliciten un crédito para construir o comprar una vivienda.

Antes de continuar analizando este proyecto de ley, quisiera hacer una precisión. Considero importante aclarar que los cambios que el Banco Hipotecario del Uruguay procesa no nacen con la presentación de este proyecto de ley. Durante el año 2001 confeccionamos lo que se denomina el Plan Estratégico del Banco Hipotecario para el período 2001-2005, y a este respecto realizamos una serie de trabajos que vamos a enviar a la Comisión. Este esfuerzo no sólo fue hecho por el Directorio, sino que en él también participaron la administración y el gremio. Se formaron 18 o 19 grupos de trabajo que funcionaron durante varios meses del año pasado no sólo haciendo el diagnóstico de la problemática por la que atraviesa el Banco, sino también estableciendo rumbos o acciones, lo que quedó plasmado en un documento final firmado por todos los participantes y aprobado por el Directorio. Este trabajo fue difundido por el Directorio, la administración y el gremio en todo el país a los efectos de tener una acción consensuada en el entendido de que los cambios deben realizarse entre todos y no pueden dejar a nadie afuera. En agosto de 2001 remitimos al Banco Central el Plan Estratégico luego de que en el mes de junio dicha institución anticipara su necesidad. En ese Plan se habla de lo que hace tiempo se viene tratando en el Banco en cuanto al tema de los descalces, que es uno de los asuntos medulares de esta problemática. También se considera el efecto de arrastre de las políticas de vivienda que se dio en determinada etapa de la vida del país -recordemos que hasta 1990, fecha de creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento

Territorial y Medio Ambiente, el Banco Hipotecario del Uruguay funcionaba como tal y a partir de ese momento comenzó una etapa diferente- las dificultades que ha tenido el Banco -que creció por agregación, sin tener un plan de negocios definido- la necesidad de optimizar la recuperación de los activos como un eje central y de reformar el sistema de información gerencial, así como otros aspectos relacionados con la capacitación del personal y con los recursos humanos en general. El Directorio del Banco tomó todas estas decisiones por unanimidad -podemos dejar las actas y resoluciones que así lo indican- y el año pasado comenzó a preocuparse por la situación de la institución tratando de encontrar caminos consensuados para alcanzar soluciones a esta problemática. Sobre fines del año pasado y en lo que va de este año surgió la corrida bancaria, etapa en la que tuvimos que abocarnos al problema financiero que trajo aparejado, trabajando diariamente con el Banco Central. Fue por eso que, de alguna manera, relegamos un poco el tema del Plan Estratégico, aunque reaparece en el mes de julio de este año cuando el Directorio, como una segunda etapa de dicho Plan, forma los comités operativos: el comité de créditos, el de activos y pasivos, el de personal y uno que atienda el grave problema tecnológico e informático del Banco. En este momento nos aprestamos a integrar a esos trabajos a los representantes del gremio a los efectos de continuar el proceso de reestructura del Banco.

En medio de esta secuencia de hechos que estoy relatando aparecen los acuerdos internacionales, que todos conocemos, y se elabora el proyecto de ley que estamos tratando. Este pretende insistir en la necesidad de una reestructura del Banco, tal como habíamos acordado en el año 2001, en el Plan Estratégico. En este sentido, creemos que este proyecto de ley -que, reitero, puede ser perfectible- nos pone en la buena ruta.

De todas maneras, hay otros aspectos que me interesa destacar. En todos los trabajos que hemos realizado durante el año 2001 hasta ahora, incluido el Plan Estratégico, se ha visto que el Banco debe concentrarse en seis tareas específicas que seguidamente voy a leer. Aclaro que algunas de ellas ya han sido llevadas a cabo; me refiero a lo que llamamos "las seis palancas para el cambio del Banco Hipotecario". Se apruebe este proyecto de ley o no, el Banco tiene que mover seis palancas, la primera de las cuales es la gestión de recursos humanos y la organización de la gente.

En segundo lugar, hay que desarrollar un nuevo modelo comercial, que en este caso debe estar de la mano de lo que la ley va a permitir hacer al Banco.

Asimismo, tendrá que llevar a cabo una gestión integral de riesgos, entre ellos el que refiere a la modalidad en que se otorgan los créditos. En el mes de marzo hemos hecho un nuevo manual de créditos.

Además, el Banco deberá realizar toda la tarea de recuperación de activos, que va desde lo que están haciendo nuestros asistentes sociales visitando a los deudores del Banco y tratando de ver cuál es su situación socioeconómica para que concurran a la Institución a fin de encontrar la manera de pagar lo que deben, incluso hasta algo que ha sido tan polémico como la retención de la cuota a través de los sueldos, o la operativa de un "call center", licitación que estamos adjudicando en estos días y que nos va a permitir atender la mora temprana.

En lo que tiene que ver con la gestión integral de riesgos, vamos a juntar en una sola gerencia toda la parte de créditos y de recuperación de activos, lo que nos parece un hecho central.

Por otra parte, vamos a reestructurar toda el área de la Tesorería para pasar de una ortodoxa -por llamarla de algún modo- a una que se encuadre en un nuevo concepto.

Todo esto debe tener detrás un modelo de rentabilidad, así como un sistema de gestión de datos adecuado en informática para llevar a cabo esta tarea. Además, todo esto que empezamos en 2001 y continuamos desarrollando, empalma con este proyecto de ley a estudio del Parlamento.

Con esto quiero decir, para que los señores Senadores lo tengan bien claro, que no vamos a empezar a trabajar después en la reestructura del Banco, sino que ya hemos empezado a hacer cambios en la Institución, en una tarea muy importante, diría muy profunda, del Directorio, de la Administración y del gremio. Ello permitió, reitero, en agosto de 2001, aprobar el plan estratégico para el período 2001-2005.

Luego sobrevinieron situaciones distintas. Evidentemente, los episodios ocurridos en el primer semestre de 2002 apresuran una serie de aspectos que, obviamente, no estaban en el pensamiento de nadie a mediados de 2001, es decir, un año antes. No obstante ello, también durante 2001 mantuvimos unas cuantas reuniones con el Banco Central del Uruguay. Me parece importante destacarlo para que se tenga real idea de que siempre, a nuestro juicio, en tiempo y forma, por lo menos en el período de este Directorio, hemos manifestado al Banco Central las preocupaciones del Banco Hipotecario del Uruguay en cuanto a diagnóstico de situaciones.

Por supuesto que en lo que hace a los descalces de la moneda, ya trabajamos el año pasado. Me consta que el Gerente General, doctor Luis Corbo, y el entonces Contador General del Banco, más de una vez estuvieron reunidos en la Superintendencia del Banco Central planteando y advirtiendo la problemática de la Institución, no sólo en lo que tiene que ver con los descalces, sino también, sobre fines de febrero de 2002, con los problemas de liquidez que iba a tener posteriormente. Hicimos un plan de contingencia por iliquidez que aplicamos. Eso nos ha permitido, de alguna manera, actuar responsablemente

Todo esto que estoy diciendo refiere de algún modo al proyecto de ley, porque éste, además de hablar del ahorro previo y de la emisión de títulos, refiere a un período de transición que en algunos casos implica -según el contenido de uno de sus artículos- una coordinación de esfuerzos con el Banco de la República Oriental del Uruguay para tratar de llevar a cabo la tarea de bajar costos operativos juntando las acciones de los bancos públicos, cosa que nos parece importante. Seguramente, ello se va a dar sobre la base de la red de sucursales, de agencias y de esfuerzos operativos, que van a permitir esa baja.

El proyecto de ley establece, asimismo, un período de transición. Según uno de sus artículos, se fija un dinero para que el Banco pueda cumplir con las obras que tiene legalmente comprometidas. Como decía, en el período de transición al que se hace referencia, vamos a cumplir con las obras legalmente comprometidas a abril de 2002, fecha en que no recibimos más proyectos constructivos porque veíamos que el problema de liquidez era de tal naturaleza que no nos permitiría seguir aumentando la generación de compromisos económicos en ese sentido. Entendemos que ese período de transición es fundamental. En ese caso

habrá una coordinación con el Banco de la República Oriental del Uruguay, así como con el Ministerio de Economía y Finanzas y con el Banco Central.

No sabemos cuánto va a durar el lapso de transición; quizá se extienda a dos, tres, cuatro o cinco años; eso será en función de lo que recaude el Banco Hipotecario del Uruguay. Aprovecho a decir que la Institución no recibe asistencia financiera -excepto la que tuvo cuando se produjo la corrida bancaria- de Rentas Generales por ningún impuesto, sino que desarrolla su actividad exclusivamente con lo que recauda mensualmente. Por lo tanto, el período de transición va a durar el tiempo que sea necesario en función de lo que tiene que invertir. Por eso nos parece importante que el proyecto de ley establezca la posibilidad de emisión a los efectos de poder, de alguna manera, intentar por esa vía, por la de un "factoring" o por la de las cancelaciones anticipadas -que estamos poniendo en práctica ahora, y que es una especie de "factoring" interno o de securitización interna- obtener recursos para atender dicho período de transición.

En fin, creemos que el proyecto de ley se propone realmente fortalecer patrimonialmente al Banco Hipotecario del Uruguay y lo especializa mucho más en su actuación, porque se establece que únicamente va a financiar el acceso a la vivienda. Este es un tema muy puntual y muy claro: no podemos utilizar el crédito hipotecario para otra cosa que no sea para el acceso a la vivienda. Además adecua los instrumentos financieros para la captación; si bien la ley establece tres, para nosotros en realidad son cuatro, porque le agregamos la recuperación de los activos, que es el eje central del trabajo del Banco a efectos de poder recuperar lo que presta.

Claramente tenemos que ver que este no es un asunto que suponga un cambio de un día para el otro, sino que se trata de un período de transición hacia una nueva forma de operar del Banco Hipotecario del Uruguay. Estamos absolutamente convencidos de que, hoy por hoy, según la realidad nacional, no hay otro instrumento que pueda sustituir al Banco Hipotecario del Uruguay para facilitar el acceso de los uruguayos de ingresos medios y bajos a la vivienda, en nuestra tarea con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

De modo que a partir de este proyecto de ley debemos enfocar nuevamente el papel del Banco Hipotecario del Uruguay. Desde nuestra óptica hemos comenzado a hacerlo desde 2001. Obviamente, debemos mejorar todas sus operaciones. Hay un proceso de transición gradual, que comenzó el año pasado. Ello nos ha obligado a realizar una serie de acciones para bajar los costos operativos. De 2001 a 2002 hemos disminuido un 15% los costos operativos de la Institución. Se trata de cifras y de comparaciones que también podemos hacer llegar a los señores integrantes de la Comisión si así lo requieren, en un presupuesto que tiene un 62% de Rubro 0 y Rubro 1, es decir, salarios y costos sociales, que es bastante alto. Sin embargo, en otras cosas igualmente hemos reducido un 15% los costos operativos del Banco. Lo tomemos en dólares o en pesos constantes, hay una clara reducción de los mismos. También está a la orden de la Comisión toda la gama de resoluciones del Directorio que ha tomado en esa dirección, en algunos casos cumpliendo con decretos del Poder Ejecutivo, y en otros en función de decisiones del propio Directorio apuntando a que, cuanto más bajen los costos operativos y se gaste en forma más adecuada, más dinero del que recupere podrá trasladar a la inversión. Es una cuenta que decimos que es absolutamente importante.

Si es necesario podemos entrar a desmenuzar cada uno de los artículos, aunque tenemos presente que están los restantes Directores y seguramente querrán hacer algún agregado.

Termino, señor Presidente, diciendo que creemos que esta ley es necesaria para el Banco y que no va a permitir otra cosa que actuar en mejores condiciones y concentrarse en su rol esencial e histórico: facilitar el acceso de los uruguayos a la vivienda. Además, quiero agregar que este proyecto de ley representa un episodio importante en estos momentos, pero está precedido por una actividad muy fuerte -que ahora estamos retomando- que ha desarrollado el Banco a través de su Directorio, sus funcionarios y su Administración en el año 2001. A mi entender en este proyecto de ley existen los elementos suficientes como para que la Institución pueda desarrollarse en forma permanente y estable.

Por supuesto que sobre el Banco Hipotecario hay diversas opiniones y posturas. Acá se habla de lo que llaman técnicamente un Banco de primer piso, tal como se establece en el proyecto de ley; algunos creemos que es necesario que exista un Banco de segundo piso, como se ha experimentado exitosamente en otros lugares del mundo. Hay países donde existen Bancos mixtos, es decir, de primer y segundo piso. O sea que hay toda una gama de situaciones que se pueden desarrollar a partir de una ley y de la realidad. Digo esto porque a veces la realidad puede superar lo que se establece en una ley y, en todo caso, ésta no puede funcionar porque está en disonancia con la realidad. De cualquier manera, este es un punto de partida importante y estrictamente necesario.

En principio, esto era lo que queríamos expresar, aunque quizás los compañeros del Directorio quieran agregar alguna otra cosa. Reitero que hemos realizado un análisis jurídico y económico de cada uno de los artículos de esta iniciativa y estamos dispuestos a responder cualquier consulta que los señores Senadores quieran realizar. Quiero anticipar, señor Presidente, que más allá de la consideración de este proyecto de ley, este Directorio y el Banco Hipotecario se ponen a las órdenes de la Comisión de Hacienda del Senado para que luego de culminado este episodio, podamos analizar, debatir y profundizar no sólo sobre lo que hemos hecho desde que estamos al frente del Banco -durante los años 2001 y 2002- sino sobre toda la problemática de la Institución, para que todos puedan tener la oportunidad de reflexionar sobre un tema tan caro para todos los uruguayos.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Presidencia se anima a adelantar que todos los integrantes de la Comisión estaremos de acuerdo en realizar -más allá de la aprobación o no de este proyecto de ley- una sesión en la que podamos, con tiempo y con calma, desarrollar un análisis detenido sobre un tema que nos importa a todos los uruguayos. Por lo tanto, tomamos la palabra y quedamos comprometidos, por supuesto de común acuerdo, a convocar al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay y a sus asesores para efectuar un análisis colectivo de esa materia, que -y coincido con el señor Presidente de la Institución- es trascendente y va mucho más allá de esta iniciativa.

Desgraciadamente se ha previsto un cronograma muy apretado para esta sesión, ya que hemos citado a tres delegaciones y se han fijado 30 minutos para cada una de ellas. Naturalmente, la Mesa no quiere coartar el análisis que deseen hacer los señores Senadores, pero debe advertir que hay delegaciones que ya están esperando para ser recibidas. Dicho esto, la Presidencia convoca a todos a administrar el tiempo de la mejor manera posible, ofreciendo la palabra a quienes deseen hacer alguna consulta.

SEÑOR NÚÑEZ.- En honor a la brevedad, voy a ser muy explícito en las preguntas.

Aquí se ha dicho -y el señor Presidente lo ha vuelto a reiterar- que el tema normativo que se plantea es el problema principal por la modificación que allí se establece. En primer lugar, tengo mis dudas al respecto porque creo que, en principio, no tiene por qué tratarse de un problema de normas y, en segundo término, se podría modificar el funcionamiento del Banco con esta normativa. Partiendo de la base de que el patrimonio del Banco es negativo -o sea que directamente estaría en rojo- y de que este proyecto de ley le quita fondos, o por lo menos instrumentos de captación de los mismos: ¿cómo se piensa sustituir esos fondos, que normalmente eran de uso de los bancos comerciales, para poder solventar el presupuesto del Banco? Por otro lado, si ya existía la normativa que permitía descontar de sueldos y salarios la cuota del Banco Hipotecario, ¿por qué es necesario ahora establecerlo, si nunca fue utilizada la prioridad para el descuento del Banco?

Por último, si ya existía, también desde hace unos diez años, el sector inmobiliario, que básicamente tiene que ver con la recuperación de activos, ¿por qué ahora se modifica y se achican las competencias de ese sector? Estas eran las preguntas que quería formular.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Presidencia consulta a los señores integrantes de la Comisión y del Directorio del Banco acerca de si están de acuerdo con la siguiente metodología de trabajo: plantear todas las preguntas en primer término y, después, escuchar las respuestas correspondientes.

(Apoyados)

La Mesa realiza este planteo porque de esta forma se administrará el tiempo de la mejor manera.

SEÑOR BRAUSE.- Coincido con la iniciativa planteada por el señor Presidente del Banco Hipotecario, y compartida por el señor Presidente de la Comisión, en cuanto a que la importancia del tema hace necesario que, luego de la discusión y sanción de este proyecto de ley, volvamos a encontrarnos con el Directorio de dicha Institución. Ahora bien, recordando la admonición del señor Presidente y la experiencia que tengo del período anterior como Presidente, quiero compartir lo siguiente con el señor Presidente del Banco Hipotecario: dado que ofreció un examen, tanto económico como jurídico, que los servicios del Banco hicieron respecto a este proyecto de ley, sería muy importante que nos diera una copia de los mismos para el mejor manejo de la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Presidencia acompaña la solicitud del señor Senador Brause, ya que sería un material muy valioso para el trabajo de esta Comisión.

SEÑOR MICHELINI.- Quiero formular las siguientes preguntas. Con respecto al literal E) del artículo 18, en el texto dado por el artículo 1º de este proyecto -sobre el cual el señor Senador Núñez ya hizo alguna consulta- quisiera saber si el Presidente del Banco o el Directorio están dispuestos a hacer uso de esa herramienta mientras dure su gestión.

Por otro lado, me gustaría saber si es conveniente o no que el Directorio tenga la facultad de otorgar viviendas, naturalmente por medio de los créditos correspondientes, o si eso debería limitarse o controlarse de alguna forma. Por último, en el caso de que haya situaciones de fuerza mayor, me gustaría saber cómo va a encarar el Banco el tema de los colgamentos sin que termine siendo peor el remedio que la enfermedad.

SEÑOR PRESIDENTE.- Las preguntas están planteadas y quedará a juicio del señor Presidente del Banco Hipotecario el planteo de las respuestas.

SEÑOR LAUSAROT.- Las preguntas planteadas por los señores Senadores Núñez y Michelini aluden al descuento de las cuotas en los sueldos. Este es un tema que ya figura en la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay. Nosotros ya lo hemos debatido mucho e, incluso, el 5 de febrero de 2002, por una resolución del Directorio, adoptamos medidas para optimizar la recuperación de los activos y resolver una serie de cosas. Entre ellas, decidimos comenzar a aplicar, no hacia atrás sino hacia adelante, la retención para los nuevos créditos y refinanciaciones. Estaba en discusión si este mecanismo lo podíamos hacer retroactivo al origen teniendo en cuenta todos nuestros clientes, o si lo instrumentábamos para los nuevos créditos o cuando se presenta un cliente a solicitar la refinanciación de su deuda. En este caso, en aplicación de lo que ya establece la Carta Orgánica del Banco Hipotecario, adoptamos las siguientes medidas. Por un lado, creamos equipos de funcionarios para hacer gestiones de recupero; instrumentamos el cobro de servicios hipotecarios a través de la modalidad de agentes de retención; si él o los titulares son empleados al momento de la refinanciación, solicitamos que se comiencen a llevar registros históricos de recupero por gestor de cobranzas y, para quienes se constituyen en deudores hipotecarios o promitentes compradores a partir del 1º de marzo de 2002 y sean empleados, instrumentamos que los servicios hipotecarios se percibirán por intermedio de agentes de retención. Además, creamos un grupo de trabajo en el Banco Central del Uruguay para estudiar este tema que, como ya dije, está permitido en la Carta Orgánica de la Institución y nunca se había utilizado. En el séptimo punto, dispusimos la contratación de un servicio de "call center"...

SEÑOR GALLINAL.- Justamente, me parece que una de las preguntas que se impone es por qué este mecanismo no se utilizó antes. A mi juicio, hubiera sido un instrumento muy valioso si el Banco Hipotecario lo hubiera empleado para el cobro de las deudas. ¿Hubo algún impedimento? Digo esto porque las modificaciones creo que no han sido sustanciales en lo que refiere a las posibilidades de retención de la cuota. Me parece que un Banco que tiene problemas tan grandes para cobrar sus créditos y que en el transcurso de los últimos años no haya hecho uso de esta facultad, sorprende, más aun cuando en el propio proyecto de ley vemos la reiteración del mecanismo, quizás con alguna modificación de menor cuantía. Además, vemos que en estas circunstancias si se utiliza será hacia el futuro. Hay que tener en cuenta que la mayoría de los sueldos, sean públicos o privados, tienen retenciones de distinta especie, que son muchas veces de carácter voluntario que en alguna medida pueden significar un obstáculo para su implementación futura.

SEÑOR LAUSAROT.- Antes de cederle el uso de la palabra al señor Vicepresidente, en lo personal quiero dejar bien claro que no puedo hablar por los anteriores Directorios. En este caso, acudimos a la facultad de la Carta Orgánica para aplicar este instrumento desde febrero de 2002. Es evidente que tenemos una diferencia de criterio entre el Directorio y el Banco Central del Uruguay que interpreta que debe ser retroactivo al momento en que se originó el crédito, por ejemplo, hacia diez años. Por eso nosotros, en forma consensual tomamos esta decisión en función de mirar hacia delante.

SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- El Banco en esta materia ha sido muy prudente. Creo que es un tema en el cual debemos serlo. El Banco no ha querido utilizar este mecanismo en forma unilateral, a pesar de tener la facultad de aplicar el descuento. Ha preferido el camino de irlo imponiendo a través de los nuevos préstamos o créditos, en acuerdo con el deudor o en los convenios de refinanciación, en caso de préstamos anteriores. En los años en que he formado parte de este Directorio he visto una aplicación prudente de la norma. En cuanto a la pregunta que planteaba el señor Senador Gallinal debo decir que hemos encontrado -y lo seguimos haciendo- grandes dificultades prácticas en la aplicación de este sistema. Hasta en algunas reparticiones públicas vemos que se resisten a su utilización. Si nos encaminamos hacia la actividad privada, pensamos que todavía puede ser más dificultoso el mecanismo de retención previsto, sobre todo cuando se trata de empresas pequeñas. Entonces, me parece que es muy importante ser prudentes y tratar de ir regulando hacia el futuro la aplicación de la norma, superando escollos prácticos que no son menores. En este sentido, en la propia Administración Pública, se han presentado casos donde, ante la imposibilidad práctica de instrumentar el mecanismo de la retención, hemos tenido que autorizar a la persona y firmar igualmente el préstamo porque sabemos que no es su voluntad la que está en juego, sino la del organismo al que pertenece. También con respecto a este tema de la retención, debo destacar que ha habido una incorporación a ese artículo que innova una norma tradicional. Esta innovación de la ley, que es muy importante, tiene que ver con tomar los ingresos nominales del núcleo familiar deducidos los descuentos legales. A nuestro juicio es muy útil para el deudor como garantía de que sus recursos no sean afectados. También es bueno saber que es una innovación importante en el momento de acordar el crédito. Cabe recordar que hasta este momento los ingresos eran mirados nominalmente y a veces generaban la posibilidad de un crédito mayor. Por un lado esto es una garantía pero también es conveniente que quede asentado que lo establecido en la parte final de este inciso se trata asimismo de una limitación en lo que tiene que ver con las posibilidades de crédito de mucha gente.

SEÑOR LAUSAROT.- Si no recuerdo mal el señor Senador Núñez preguntaba de qué manera íbamos a captar clientes para poder funcionar. A partir de esta ley, básicamente vamos a trabajar con todo el capítulo del ahorro previo que tiene que ver con la captación a corto plazo, por decirlo de alguna manera, de todas aquellas personas que creyendo en el sistema abren sus cuentas en caja de ahorro o de ahorro y préstamo para, hoy o mañana, poder solicitar un crédito para construir o comprar su vivienda. Por lo tanto, en el Capítulo que refiere al ahorro previo, tenemos una gama muy importante de opciones. Por ejemplo, tenemos cajas de ahorro reajustables, ahora de Unidad Indexada y Unidad Reajustable; cuentas de ahorro y préstamo en ambas monedas y estamos planteándole al Banco Central una serie de nuevos productos que calificando al puntaje para acceder a la vivienda, nos permitan de alguna manera tener un instrumento más atractivo para la gente y, de esa manera, aumentar la captación de ahorro.

Por ejemplo, certificados a 18 y 36 meses en Unidades Indexadas que juntan puntaje para vivienda; cajas de ahorro mixtas; el concepto de hipoteca libre, en fin, una serie de productos que estamos diseñando y que necesitan imperiosa aprobación del Banco Central del Uruguay, como también la necesita cualquier emisión de bonos, de títulos o de certificados que el Banco Hipotecario quiera desarrollar. En ese sentido, creemos que en el ahorro previo hay un mecanismo -que puede tener distintos instrumentos- para captar recursos en el corto plazo.

Los otros dos mecanismos fundamentales son la emisión de títulos o de certificados, como establece la ley, que fija un tope de 15 años como máximo. También esto implica ver cómo está el mercado y cómo, por ejemplo, un título puede resultar atractivo en ese sentido. Eso nos permitiría captar recursos en Unidades Indexadas o en pesos a largo plazo y producir el calce que necesitamos con el plazo de los créditos o de los préstamos; es decir, calzar la moneda y también el plazo.

Otra cosa son los negocios de securitización y factoring, que necesitan se analice si se trata de un negocio viable o no, un negocio financiero bueno o malo para el Banco. Este es un tema que ha sido muy discutido en muchos ámbitos, pero no se trata de una actividad que el Banco desarrolle permanentemente. Puede ir a un negocio de ese tipo, como ocurrió hacia fines del año pasado con ABN Amro y Bank Boston, instituciones con las cuales iniciamos una serie de gestiones. Finalmente, los Bancos se desinteresaron en medio de la corrida cambiaria. Eran dos negocios posibles, porque al Banco le era redituable anticipar un flujo de dinero de esas características para obtener fondos frescos a fin de desarrollar inversiones en mayor cantidad.

Si bien el artículo 2º original del Poder Ejecutivo fue eliminado en la Cámara de Representantes, el Banco, según las leyes vigentes, mantiene todas las posibilidades de realizar negocios de factoring y securitización.

En este momento hemos preferido hacer lo que nosotros llamados cancelaciones anticipadas -que de alguna manera es una securitización hacia adentro, hacia los usuarios- que nos han permitido lograr una importante recaudación en estos meses y también desarrollar una experiencia que creemos válida.

El otro gran tema es al que nos referíamos hace unos momentos de la recuperación de los activos, de los créditos que otorgamos. Por eso tenemos que seguir mejorando las características y condiciones de la forma en cómo otorgamos los préstamos, que debe ir muy de la mano de lo que vamos a recuperar. No puede existir, por ende, créditos que se otorguen mal o en condiciones no favorables. El hecho de que no pueda ser repagado es un problema para el Banco y no una solución.

Aquí no hay muchos misterios. Hay estándares internacionales, manuales claros que manejan la banca hipotecaria de todo el mundo vinculados a la vivienda -y también en lo que no tiene que ver con la vivienda- sobre cómo se deben otorgar los créditos y cómo deben ser los mecanismos de recuperos. En consecuencia, en esto no hay que innovar mucho, sino tomar noticia de eso.

En ese sentido, el Banco ha hecho un avance muy importante; hay un manual de crédito hecho al mes de marzo y otra serie de elementos que con gusto podemos remitir a la Comisión, puesto que puede permitirles a los señores Senadores disponer de mayor información acerca de lo que hemos venido haciendo en materia de otorgamiento de créditos y de recuperación de activos.

Lo que no se nos va a permitir más es captar depósitos a plazo fijo en dólares y en moneda nacional; aparentemente, esa es la línea de acción. Este es un tema importante que planteó el señor Senador Núñez, porque no habrá Banco si éste no tiene los instrumentos necesarios para poder captar en tiempo y forma los recursos.

Entonces, todo el capítulo de captación de ingresos es absolutamente fundamental.

SEÑOR COURIEL.- Es una pregunta sencillísima y, a la vez, probablemente difícil.

Cuando el señor Ministro de Economía y Finanzas concurrió a la Comisión hace unos días habló de la necesidad de una nueva capitalización de cuatrocientos millones y de que ya se había capitalizado quinientos cincuenta millones. El atribuyó esto, precisamente, al descalce en moneda y al descalce en plazos. La pregunta es la siguiente: ¿este descalce -que claramente es un problema, y no lo vamos a explicar- deriva de las características de la política económica general o de la gestión del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, no de éste, sino seguramente de muchos otros anteriores? ¿Dónde está el centro?

Todos vivimos hablando de que el descalce no puede ser, pero sin embargo el descalce está encima de la mesa. Reitero, entonces, mi pregunta en el sentido de si es un problema de la política económica en general, es decir, externo al Banco o hace a su gestión.

SEÑOR NUÑEZ.- El artículo 6º dice -hago mención a esto, porque el señor Presidente del Banco Hipotecario se refirió al tema- que en un plazo máximo de 15 años contados a partir de la fecha de vigencia, el Banco Central del Uruguay deberá cancelar, etcétera. Entonces, esto implica que a partir de ahora tenemos 15 años y que si bien se pueden emitir nuevos valores, hoy se lo hace por ese plazo, el año que viene por 14, y así sucesivamente, lo que le quita un mecanismo de fondos importante. Pregunto por qué no se amplía ese plazo de 15 años o no se establece que la cancelación es para lo emitido hasta ahora y no para futuras emisiones.

SEÑOR LAUSAROT.- Evidentemente, parece ser una restricción lo que dice el señor Senador Núñez.

Con respecto a la pregunta formulada por el señor Senador Couriel -le aclaro que leí atentamente sus precisiones ante la visita del señor Ministro- debo decir que los problemas del Banco no pueden concentrarse en un solo tema. Podríamos priorizar y ver qué cosa es más importante que otra; pero insisto en que aquí se conjugan varias cosas. Es evidente el problema del descalce; es cierto que ha habido determinada coyuntura de política económica y también que ha habido errores de gestión del Banco. Es decir que hay una serie de elementos que se superponen y que llevan a esta situación.

Ahora bien el tema de la política económica macro -que creo es a lo que se refiere el señor Senador Couriel o, por lo menos, está tratando de ir hacia allí- hace que tengamos que establecer que en el Banco ha habido etapas en que la gente, estando en Unidades Reajustables, pedía a gritos pasarse a dólares y viceversa. Los ciclos son muy movedizos y, por lo tanto, habría que hacer una reunión larga únicamente para tratar este tema.

Lo que sí es cierto es que cuando en los últimos meses se fue ampliando la banda cambiaria hasta que se la liberalizó, el Banco tuvo que soportar uno de los golpes más fuertes.

SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- Quiero complementar un poco lo que el señor Presidente del Banco estaba diciendo sobre cómo influyen en el patrimonio los descalces, pero no sólo eso influye.

Influyen en el patrimonio, por ejemplo, la función social del Banco que ha significado desde el año 1985 hasta la fecha un aporte de recursos genuinos. Esa Cartera social le ha llevado, prácticamente, más de U$S 1.200:000.000, por lo que las capitalizaciones que se van a hacer no van a dar para cubrir lo que el Banco ha aportado con sus recursos genuinos durante más de 16 años. Es decir que todavía queda un saldo a favor del Banco para capitalizar.

También ha habido problemas que se han instrumentado a través del Parlamento, en lo que refiere a las modificaciones de las refinanciaciones. Por ejemplo, a través de la Ley del RAVE, el Banco quedó comprometido y en estos días se han aprobado una serie de juicios contra la Institución que tenemos que pagar. Aclaro que nosotros nunca recibimos nada por ese concepto. Además, quiero resaltar que en eso están incluidos los U$S 1.286:000.000 que se gastaron durante 15 años, pero aún no se tomó en cuenta lo del año 2002. La Ley Nº 17.062, por medio de su artículo 11, le significó un costo muy grande al Banco.

Cuando algún dirigente político o ciertos Legisladores presentan proyectos de refinanciación, esto resulta muy negativo para el Banco, porque la gente espera a que eso se produzca. Como todos saben, muchas veces los proyectos de ley duermen en una carpeta, lo cual termina dándole al Banco una cachetada, porque la gente ya no puede volver a inscribirse dentro del circuito de pago, porque ha dejado de abonar sus cuotas esperando por lo que se había prometido.

SEÑOR GALLINAL.- Quisiera saber qué opinión tienen los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay acerca de lo que dispone el artículo 19 del proyecto de ley, en cuanto señala que los certificados de depósito que emitan el Banco de la República Oriental del Uruguay y el propio Banco Hipotecario del Uruguay, como consecuencia de lo dispuesto en la Ley Nº 17.523, deberán ser aceptados como pago parcial o total del precio de venta de los inmuebles pertenecientes al Banco y, además, deberán ser aceptados por su valor nominal. Me gustaría conocer si se tiene una opinión afirmativa o negativa al respecto. Hago esta pregunta porque en los últimos tiempos he tenido oportunidad de conversar con un conjunto de ciudadanos que tienen la doble condición de ser, por un lado, deudores del Banco Hipotecario del Uruguay y, por otro, ahorristas de esa Institución, cuyos depósitos se vieron reprogramados como consecuencia de lo dispuesto en la Ley Nº 17.523. Esos ahorristas se han presentado a las cancelaciones anticipadas que ha promovido el Banco, en las cuales se otorga una bonificación que, si no me equivoco, llega a un 30%, dependiendo de determinadas condicionantes. Pero no se les ha aceptado que cancelen sus obligaciones con los ahorros que tenían en estos dos Bancos. Por supuesto que el Banco Hipotecario del Uruguay tiene la facultad de rechazar una petición de esas características, pero en lo que a mí respecta y al Partido Nacional -que dio su voto para la aprobación de esta ley- nos resulta de una enorme gravedad el hecho de que una persona que confió en dicha Institución y tenía allí depositados sus ahorros a plazos y, a su vez, es deudora, cuando quiere cancelar sus obligaciones a través de este mecanismo, se le impida hacerlo porque, aparentemente, a ese certificado de depósito no se le da el valor que debería tener. Vuelvo a decir que el Banco tiene autoridad para rechazar una propuesta de esta naturaleza; es lógico que la persona se pueda sentir estafada, porque quizás pensaba cancelar su deuda a través de los ahorros que allí tenía depositados, pero resulta que ahora no solamente se reprograman esos depósitos, sino también se le exige cumplir con sus obligaciones por el otro lado, y cuando llega el momento de cancelar a través de este mecanismo, no reconoce a sus propios ahorristas -y no me estoy refiriendo a los ahorristas del Banco de la República Oriental del Uruguay, a quienes habría que reconocer- la posibilidad de saldar sus deudas por este medio. En definitiva, esto es lo que termina disponiendo el propio artículo 19. Además, como me consta que el Banco Hipotecario del Uruguay está por resolver lo relativo a una prórroga de las operaciones de cancelación anticipada, quería que tuvieran presente este tema, que ya les hará llegar la Cámara de Senadores.

SEÑOR LAUSAROT.- Nosotros aceptamos certificados reprogramados del Banco de la República Oriental del Uruguay para cancelar las deudas que tengan con el Banco, pero no les estamos otorgando bonificaciones especiales. Este asunto lo hemos

discutido y analizado en el Directorio y puedo decir que, desde el punto de vista económico, hay distintas opiniones. Estamos analizando la viabilidad de otorgar cancelaciones anticipadas con certificados reprogramados con algún tipo de bonificación, cosa que no hemos hecho hasta el momento. Repito que sí aceptamos los certificados reprogramados del Banco de la República Oriental del Uruguay para la cancelación normal de las deudas. De hecho, en el mes de noviembre, se cancelaron cuentas por valor de U$S 500.000, a través de certificados reprogramados. Pero está en análisis lo que preguntaba el señor Senador Gallinal en cuanto a la posibilidad de otorgar algún tipo de bonificación cuando se paga con certificados de este tipo. Este es un tema que en ese sentido tiene un fuerte componente desde el punto de vista económico-financiero y lo tenemos presente.

SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- Quiero hacer una puntualización al respecto. Se trata de un tema difícil de definir. Digo esto, porque si nosotros queremos hacer efectivo un certificado de depósito al otro día de haber cobrado con el valor nominal, ¿cuánto recibe el Banco? No lo sabemos muy bien, pero se habla del 40% o del 65% del valor nominal de un certificado. Entonces, nosotros estaríamos haciendo dos bonificaciones: por un lado, la que está fijada dentro de sus plazos y reglamentos y, por otro, la que está dada por no recibir el dinero. Ahora bien; si a nosotros nos aseguran que vamos a recibir el 100% del certificado, estaríamos en otra situación.

SEÑOR GALLINAL.- Eso lo dice la ley.

SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- Sin embargo, advierto sobre otro detalle: los certificados son innominados. Esto significa que no sabemos qué certificado es del Banco Hipotecario luego que salen del Banco de la República. Esos certificados se pueden vender, lo que quiere decir que puede darse el caso de que venga cualquier deudor de afuera a pagar por una persona que no tiene deuda y que posee un certificado de ese Banco porque su depósito estaba en ese Banco.

Como vemos, hay muchos temas que habría que analizar y estamos dispuestos a estudiarlos.

SEÑOR GIURIA.- Quiero dejar constancia de que este es uno de los temas que hemos discutido. Debo decir que el Director Soria y yo compartimos la posición del señor Senador Gallinal, es decir que somos partidarios de aplicar un "medio punto", por lo menos, porque se trata de alguien que trajo efectivo al Banco. No olvidemos que ese porcentaje es lo que hoy estamos dando de bonificación a quien aporta dinero en efectivo. En consecuencia, comparto la idea de otorgar una bonificación.

Por otro lado, si el plazo que resta para pagar el crédito son 11 años, por ejemplo, y la persona presenta tres documentos, con vencimiento a uno, dos y tres años, pienso que por lo menos habría que hacer alguna bonificación por los años que paga por adelantado.

Con esto quiero dar tranquilidad al señor Senador en cuanto a que estamos discutiendo estos asuntos porque son muy importantes.

SEÑOR PRESIDENTE.- Sin duda, se trata de uno de los temas que pensamos analizar en la próxima sesión de la Comisión que estamos programando.

SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Quiero agregar que la política de bonificación es excepcional y el Banco la necesita por motivos financieros.

Por otra parte, aclaro que estamos cumpliendo con la ley, es decir, se están aceptando los certificados reprogramados para saldar deudas con el Banco. Recuerdo que la ley no nos obliga a aceptarlos si se trata de deudas bonificadas.

Por último, nuestra intención es premiar al auténtico ahorrista del Banco Hipotecario si, de alguna manera, conseguimos "eslabonar" el certificado de depósito a su origen. Tal como ha dicho en esta Comisión otro integrante del Directorio, a veces resulta difícil vincular un certificado de depósito a una operación.

(Dialogados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Oportunamente nos pondremos de acuerdo a fin de profundizar sobre todos estos asuntos en una próxima reunión. Pedimos disculpas por la demora en el comienzo de la sesión y por la premura obligada en virtud del contenido del orden del día.

En nombre de la Comisión de Hacienda, agradezco la presencia del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay y el asesoramiento que nos ha brindado, así como el material escrito que ha facilitado, el que será distribuido a los señores Senadores.

(Se retira de Sala el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay)

(Ingresa a Sala la delegación de la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay)

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión tiene el agrado de recibir a la delegación de la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay, quienes nos están distribuyendo un memorándum, el cual agradecemos.

El motivo de la convocatoria es el análisis del proyecto de ley de Reforma del Banco Hipotecario del Uruguay.

Debo informar a nuestros invitados que con mucho gusto escucharemos sus planteos, los que estudiará la Comisión de Hacienda cuando aborde el proyecto de ley.

Sin más trámite, cedemos el uso de la palabra a nuestros invitados.

SEÑOR GAMBERA.- En primer lugar, quiero agradecer a la Comisión la oportunidad que nos da de plantear nuestro punto de vista sobre este proyecto de ley.

Como los señores Senadores sabrán, AEBU tuvo oportunidad de integrar una Comisión que previamente discutió este tema que contaba con representantes de los organismos técnicos del Banco Central del Uruguay, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, del Banco Hipotecario del Uruguay, del Ministerio de Economía y Finanzas y de dos representantes de los partidos

del sistema político, el Partido Nacional y el Partido Colorado. Evidentemente, en ella faltaron algunas voces, sobre todo, las del resto del sistema político y de las organizaciones sociales que de alguna manera están involucradas directamente en el tema de la vivienda y en particular del Banco Hipotecario del Uruguay.

Tal cual lo hemos expresado en el seno de esa Comisión, debo decir que tenemos nuestras reservas en cuanto a lo que se establece en el memorándum que les hemos repartido, sobre todo en lo que tiene que ver con los mecanismos de fondeo a futuro del Banco Hipotecario, que fue uno de los centros de discusión más fuerte. Esto fue así porque quedaba librado al mercado secundario y a los instrumentos de securitización y de venta de sus carteras, y de hecho en el país no hay pruebas de buen funcionamiento al respecto, por lo que no nos daba la certeza de que en lo inmediato fuéramos a poder tener un mercado fluido. Tampoco se vislumbra un mercado secundario creciente o fuerte en el país.

Otro aspecto que resaltamos de ese memorándum tiene que ver con las restricciones que se imponen a una entidad financiera cuando, incluso en la propia filosofía del libre mercado, no se hace lo mismo con el resto del sistema. Esto tiene que ver con el tope que se establece para sus activos -que se fijan en Unidades Indexadas, pero que rondan los U$S 56:000.000- y con que a partir del mismo existe la obligación de securitizar. Creemos que no tiene mucho sentido el plazo de 15 años para cancelar toda emisión porque consideramos que aunque hoy en día quizás no haya posibilidades de que existan emisiones por parte del Banco Hipotecario del Uruguay, dadas las condiciones del país, si en los años venideros pudiera hacer alguna emisión para poder fondearse y llevar adelante una política de vivienda, ese plazo representaría una especie de techo que le impediría esa operativa. Si dentro de cinco años tuviera la posibilidad de emitir -y el Banco Central del Uruguay lo autorizara, como lo está haciendo hasta ahora- tendría que cancelarlo obligatoriamente a los diez años, ya que tiene un plazo de quince años. Por lo tanto, para nosotros es razonable introducir algunas modificaciones en ese sentido, que establecieran que se tiene que cancelar en quince años lo que se emitió a la fecha de promulgada la ley y no que esto afecte en el futuro a todas las emisiones que haga.

Estas son algunas de las cuestiones que planteamos en ese memorándum, que los señores Senadores tendrán oportunidad de estudiar con más detenimiento.

En la Comisión se hizo hincapié, por parte de los técnicos que allí actuaron y de quienes representaban al Gobierno, en aspectos que tienen que ver con acotar lo que ha sido el manejo político del Banco que de alguna manera lo ha llevado al estado actual. Para esto se fija este tipo de topes, determinando que no se puede acceder a tal cantidad de activos y que pase a mano de terceros a través de la venta de carteras, a los efectos de evitar que se llegue de nuevo a la situación de descalce que ya se vivió y a este estado del Banco que, como los señores Senadores saben, actualmente tiene patrimonio negativo.

En ese sentido creo que nuestro principal cuestionamiento fue que no era razonable, a través de una ley, pretender mejorar una situación que tiene que ver, sobre todo, con la gestión que se llevó a cabo durante estos quince años, sino que era mejor que se diera una discusión política entre todos los actores involucrados, que trate de desentrañar la verdadera razón del por qué se llega a este estado de cosas. De este modo, se podría salvar lo que se hizo bien y separar lo que estuvo mal hecho en todo este tiempo. Para evitar todas estas cosas lo mejor no sería imponer restricciones a través de una ley, que pueden poner en tela de juicio un instrumento del Estado que creemos ha tenido una experiencia importante en el país y que tiene que ver con una realidad muy sentida por todos, como es la vivienda.

Estas son algunas de las objeciones que queríamos plantear, y en aras de la economía de tiempo daría lugar a mis compañeros para que se expresen a este respecto.

SEÑOR BELLO.- En primer lugar y tomando las expresiones de nuestro compañero, quiero entrar al análisis de la situación actual del Banco, manifestando que, en el marco de la política macroeconómica -no estamos acusando de una realidad sólo concreta- su gestión llevó a un problema de imprevisión en cuanto a los distintos descalces que se fueron produciendo, que determinó que la institución esté claramente comprometida.

Entonces, llegamos a una situación en la que primaron determinados criterios de acotamiento del rol en función de que, evidentemente, el Banco requiere una capitalización para poder seguir subsistiendo. En ese marco es que nosotros reconocemos la necesidad de esa capitalización y de preservar el instrumento por encima de todo. Creemos que para dar viabilidad a que se reforme ese instrumento y tenga vida hacia el futuro también debe plantearse claramente -más allá de la ley o de las cotas que ella establece- una nueva forma de gestión por parte del Banco Hipotecario. Esto lo pensamos en particular para nuestra institución, pero también para el conjunto de los Entes del Estado.

Refiriéndonos concretamente al proyecto de ley, nos parece importante reconsiderar algunos elementos. Puntualmente, el artículo 1º inhabilita la posibilidad de dar créditos a personas jurídicas. Esto fue salvado, de alguna forma, en la segunda parte del literal a) -esta es la interpretación que nosotros hacemos y fue un planteo que hicimos en la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes- al permitirle otorgar crédito hipotecario a personas jurídicas -por ejemplo, a una cooperativa de usuarios- mediante su acción en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, lo cual es positivo. No obstante ello, también debería reconsiderarse que dentro del marco de la política de vivienda y quizás condicionada por las instrucciones que el Ministro, el conjunto del sistema político o de Gobierno establezcan, el Banco podría tener otras formas de crédito para personas jurídicas.

El actual artículo 3º establece una limitación a las posibilidades del monto de los nuevos créditos. Como decía mi compañero Gambera se trata de U$S 56:000.000. Podemos asegurar que esa cifra no tiene ningún estudio racional porque fue discutida en la propia Comisión donde se analizó previamente el proyecto de ley y los técnicos, sobre todo los del Banco Central, fueron cambiando de posición llegando incluso a establecer U$S 100:000.000 -quizás tenga que ser una cifra más alta- para obligar al organismo a tener que securitizar a un tope de crédito; esto determina que se tengan que hacer paquetes atractivos para quien los vaya a comprar, es decir, para quien invierta en los fondos de crédito y para ello hay que demostrar que esos créditos tuvieron una historia de pago, por ejemplo, de estar al día, lo cual conlleva todo un estudio técnico. Esa cifra que es aleatoria es una limitante. Pensar hoy que U$S 56:000.000 pueden estar bien o mal, me parece una aventura. Podríamos en un principio estar de acuerdo y decir no endeudemos al Estado o no lo comprometamos más de determinado nivel de activo pero estudiémoslo racionalmente en cada oportunidad. Por ese motivo, proponíamos que esto se planteara a través del Plan Quinquenal, determinando allí cuánto estamos dispuestos a tener comprometido en el activo del Banco en el quinquenio.

El artículo 6º habla de la limitación en el tiempo de la emisión de Títulos, problema no a solucionar dentro de 15 años, sino que lo deberemos atender el año que viene o el siguiente. Este artículo limita excesivamente las posibilidades de calzar con esos Bonos a los créditos que doy porque cada vez tomo a menor plazo, ya que si tengo que cancelarlos dentro de 15 años a partir de la aprobación de este proyecto de ley, los Títulos que emito van a estar menos calzados con los créditos que doy.

No sé si fui claro en los conceptos pero este es un tema para principios del año que viene y no para dentro de 15 años. Si fuera imposible quitar el tope de los 15 años, propondríamos que este artículo desapareciera, pero en todo caso sería preferible que se establezca un plazo más largo para darle más oxígeno al Instituto en este tipo de emisión. De todas maneras, considerando la realidad del país y las perspectivas que se avizoran en el corto plazo, va a ser difícil encontrar mecanismos nuevos de fondeo a través de la securitización o de los fondos cerrados de crédito para colocar este tipo de Bonos. A algo tenemos que apostar porque con el ahorro previo no nos da.

Otro tema que queríamos comentar es el relativo al actual artículo 9º. Allí se hace referencia al proceso de culminación de las obras que tiene comprometidas el Banco Hipotecario del Uruguay y se establece una cifra que todos los actores saben que no alcanza. No sé si se trata de un condicionamiento expreso, pero sería lógico que si la intencionalidad política es cumplir con los compromisos que se asumieron en torno a la construcción, no se estableciera una cifra y se dijera los compromisos que fueron asumidos. Para ser precisos, lo que hace el artículo 9º al indicar esas cifras es excepcionar ese monto del actual artículo 3º, es decir, todo lo que no prohibiría que el Banco, para terminar, tuviera que pagar más dinero. Ese dinero de más que se pusiera por encima de eso, se descontaría de los U$S 56:000.000 de los que hablábamos hoy, establecidos en el artículo 3º. Si la idea es cumplir con los compromisos asumidos en cuanto a construcción, poner una cifra no parecería ser algo obligatorio. A grandes rasgos estos son los principales cuestionamientos.

Para resumir, quiero decir que tenemos claro que hay determinados compromisos asumidos a nivel internacional que posibilitan que existan créditos para el país y para el Banco Hipotecario del Uruguay. También tenemos claro que había posicionamientos a la desaparición de la Institución, que todavía existen.

Por encima de todo defendemos el instrumento y tenemos claro que es necesario que se legisle para que exista la posibilidad de una salida para el Banco Hipotecario. Más allá de las modificaciones que se le pueden realizar al proyecto de ley tenemos claro que para la salida de esa institución -no sólo se trata del Banco Hipotecario, sino de todo lo que existe alrededor de él- es necesario dar muestras claras de una gestión que se corresponda con ella. Creemos que el desgaste a nivel del Directorio y de la Administración superior ha llegado a un punto que amerita que todos los sectores políticos -esto no está dicho en contra de un sector político en particular, sino que por el contrario, se manifiesta para preservar la herramienta y el funcionamiento de la institución- den una señal en el sentido de que se van a efectuar realmente cambios y no se va a seguir en la misma gestión que ha llevado a que política y administrativamente el Banco Hipotecario se encuentre en la situación actual.

SEÑOR MICHELINI.- Simplemente deseamos manifestar que conocemos algunas de las inquietudes planteadas, inclusive por lo que se expuso en su momento en la Cámara de Representantes. Es por esa razón que no vamos a formular preguntas, independientemente de que en Comisión o en el Plenario se podrán plasmar algunas de las inquietudes que nosotros compartimos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos la presencia de los representantes de la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay, a quienes reiteramos las excusas por haberlos recibido un poco más tarde de lo previsto, lo que se debió a que se dilató más de lo previsto la comparecencia anterior.

(Se retiran de Sala los representantes de la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay)

(Ingresa a Sala la delegación de FECOVI)

SEÑOR PRESIDENTE.- Recibimos con mucho gusto a los representantes de FECOVI a quienes cedemos el uso de la palabra y expresamos excusas por la demora, pero durante esta sesión nos visitaron varias delegaciones que se extendieron, más de lo previsto, en el tiempo.

SEÑOR PISCIOTANO.- Muchas gracias. En lo personal me desempeño como secretario de la Federación y voy a tratar de ser muy sucinto porque, inclusive, observo que alguno de los señores Senadores presentes integraban la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a la cual concurrimos en su oportunidad. Para aprovechar este tiempo tan valioso, en especial, para los señores Senadores que tienen tantos asuntos pendientes, vamos a referirnos a dos o tres temas puntuales y no ahondaremos en temas que son conocidos por todos. Precisamente sobre esos temas puntuales nos interesa que quede constancia de la posición de la Federación.

Nuestra Federación está integrada por cooperativas por ahorro previo de usuarios que desde la Ley de 1968 ha construido más de 3.000 soluciones habitacionales que albergan a 10.000 familias que han pagado religiosamente todas las amortizaciones al Banco Hipotecario durante más de treinta años. Cuando observamos la ley de fortalecimiento del Banco Hipotecario, lo primero que nos encontramos es que en el artículo 1º desaparece la figura jurídica como posibilidad de obtener un préstamo, ya que solamente se otorga a personas físicas. Podrán comprender que nosotros, como cooperativistas -que es el método que hemos tenido para lograr históricamente acceder a una vivienda- no podemos concebir que de un plumazo se borren treinta años de historia del sistema cooperativo del Uruguay. Esta es nuestra gran objeción.

Tenemos claro que el Banco Hipotecario ha tenido una cantidad de deficiencias y cuando correspondió fuimos muy críticos de la actuación y, sobre todo, de la administración de la Institución. Sin embargo, también sabemos que ha sido el método por el cual la mayoría de las cooperativas del sistema han obtenido sus recursos. Por lo tanto, este ha sido un instrumento válido para que un montón de uruguayos -todos ellos trabajadores- acceda a su vivienda.

Creemos que somos los mejores clientes que tiene el Banco Hipotecario porque en una sola cuota pagan todos los integrantes de la cooperativa -alguna de las cuales está integradas por 400 familias- a través de un solo cheque y la Institución no tiene que preocuparse de la gestión, de la administración, de los problemas de humedad, de seguridad interna y del mantenimiento de los jardines. Además, la mora interna se soluciona a través de la cooperativa. Sin embargo, la respuesta que tenemos es que de un plumazo se borra al sistema cooperativo, lo que nos preocupa muchísimo.

En la Cámara de Representantes logramos que se realizara una modificación porque también se nos impedía acceder a los préstamos en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. El artículo 1º del proyecto de ley establecía expresamente que se trataba sólo de personas físicas y no jurídicas. Deseo llamar la atención de los señores Senadores en el sentido de que si bien se eliminó la expresión persona física en el segundo párrafo del literal a) del artículo primero, de todas maneras no queda clara la redacción. Allí se establece que el Banco Hipotecario del Uruguay, en acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, podrá otorgar créditos hipotecarios complementarios al subsidio que otorgue el mencionado Ministerio para la construcción de viviendas. No queda claro si están contemplados los préstamos colectivos en especial para las cooperativas. Queremos dejar constancia que este tema nos preocupa especialmente y esperamos que el Senado modifique este proyecto de ley para que, por lo menos, podamos acceder a los préstamos para las cooperativas a través del mencionado Ministerio. De lo contrario, el Banco Hipotecario no nos va a otorgar préstamos y no vamos a obtener préstamos complementarios. Al mismo tiempo, todos sabemos, que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente actualmente no tiene fondos. Por lo tanto, nos preguntamos quién va a construir viviendas para los sectores de menores recursos. Tenemos la inquietud de si de esta manera no estamos declarando que las personas que antes accedían por esos métodos a su vivienda, tendrán que pasar a formar parte de los cinturones de la ciudad y de los cantegriles, agravando la situación.

Ese es un punto fundamental, pero también tenemos otros muy breves respecto al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Ya hemos hecho algunas experiencias alternativas con fondos provenientes de organismos internacionales o, inclusive, a través del sistema cooperativo de ahorro y de una AFAP cooperativa, que nos permitió llevar a la práctica algunos proyectos que, aunque pequeños, sirvieron para mostrar que consiguiendo algunos recursos, no estrictamente del Estado, pero aprovechando lo que en materia de gestión podía aportar el Banco Hipotecario del Uruguay o el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, podían llegar a construirse cooperativas, como ocurrió en tres casos, por fuera de esa institución bancaria.

Creemos que esos fondos pueden revitalizar la construcción y el trabajo -es decir tener un destino muy claro- pero, sin embargo, a través de este artículo se nos está negando ese camino.

Otro punto aparte es el de la securitización. Nos preocupa muchísimo que nosotros -a quienes se nos niegan nuevos créditos- seamos los posibles candidatos para que nuestras carteras sean securitizadas. El problema no es que tengamos miedo, porque toda la vida hemos estado pagando, sino que sabemos que cuando el Banco Hipotecario del Uruguay trató de securitizar sus carteras, las ofertas fueron malísimas. Entonces, resulta ridículo que hoy se lo quiera obligar a securitizar en determinado plazo, lo cual supondrá que tenga que salir a rematarlas. Además, puesto que como uruguayos vamos a tener que pagar todo eso, el tema debe ser revisto.

Todo esto con respecto a la construcción, pero también hay otro punto referido a las hipotecas, que será expuesto por nuestro asesor.

Finalmente reiteramos que nos resulta sumamente preocupante el hecho de que a nivel del Estado se esté decretando la muerte del sistema cooperativo. Eso es gravísimo y se lo debemos plantear a los señores Senadores porque quien va a decretar esto es el Senado. Por lo tanto, cada uno de los Senadores debe ser bien consciente de que a los mejores clientes que ha tenido el Banco Hipotecario del Uruguay ahora se les dice: "no los queremos más", y eso es algo que no podemos entender.

SEÑOR RAFFO.- Soy abogado de la Federación pero, ante todo, soy cooperativista. Vivo en una cooperativa y una de las condiciones de la Federación ha sido que todos los asesores sean cooperativistas y, por lo tanto, como se dice vulgarmente, "tenemos puesta la camiseta" del cooperativismo.

Aprovecho para informar en todos los espacios que hemos estado que el movimiento nuestro fue, durante 25 años, buen pagador. Vivo en la Cooperativa Complejo Bulevar -que seguramente todos los señores Senadores conocerán, porque está cerca del Edificio Libertad- que tiene más de 300 viviendas y que durante 25 años ha pagado rigurosamente la cuota legal; nunca nos atrasamos. ¿Cómo se nos premia? A la salida de la dictadura, hubo dos años en los que no se otorgaban préstamos para las cooperativas de usuarios por parte del Banco Hipotecario del Uruguay. Rompimos esa realidad jurídica y recién al quinto año de actuación del Banco, después de esa etapa, obtuvimos dos préstamos para dos cooperativas. Siempre denuncio esta situación porque supone, desde mi punto de vista, que hay algo que no funciona.

En nuestro sistema es en donde se aprecia mejor la colaboración del particular con el Estado. Armamos las cooperativas, hacemos el ahorro previo del 15% -esto significa un ahorro muy importante de toda la gente- y el Estado, a través de los organismos financieros, en la actualidad, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario del Uruguay, concede el 85% restante en forma de préstamo. Posteriormente, el usuario controla la construcción de esa vivienda, los precios del metro cuadrado de construcción, etcétera.

Entonces, no sabemos por qué estamos en el centro de la tormenta. "Nos dan palo" las grandes empresas constructoras que llegaron a construir a U$S 1.200 el metro cuadrado, y también "nos dan palo" otras instituciones a las que aparentemente no les servimos. Somos el ente testigo ideal y también excelentes pagadores. Por ejemplo, el Banco Hipotecario del Uruguay recibe todos los meses de nuestro complejo y del que habita el señor Pisciotano, que tiene 410 viviendas, un cheque por la amortización correspondiente a la cantidad de viviendas.

La cooperativa hace frente -en el caso de la nuestra, el abogado que habla- a los desalojos, a los malos pagadores y a los atrasos, que cada vez son mayores. Sin embargo, el Estado, digamos, nos premia cercenando las posibilidades de acceso al crédito.

Nosotros cubrimos un sector que va entre 75 UR de ingresos del núcleo familiar y 120 UR, que en la actualidad no está contemplado por el Banco Hipotecario del Uruguay, ni por el Ministerio. En este último logramos que se subiera de 60 a 75 UR y casi todas las cooperativas que hemos armado quieren acceder a sus préstamos.

¿Por qué decimos que en el segundo inciso sería importante que se incluyera a las personas jurídicas, y que se dijera, por ejemplo, que cuando hay acuerdo con el Ministerio y el Banco Hipotecario del Uruguay se autoricen planes para ese tipo de personas? Porque tenemos planes. Cuando se empezó a carecer de créditos y no había acceso a la vivienda a través de esta institución, comenzamos a poner en práctica experiencias piloto con nada menos que la apoyatura del Centro Cooperativista Sueco. Esto es

así porque en Suecia se ha demostrado que el movimiento cooperativo es una experiencia exitosa, porque en la construcción el usuario controla cada peso que se invierte y la cooperativa lleva servicios a los lugares en que se carece de ellos, por ejemplo, el de saneamiento. Este es el caso de la cooperativa ubicada en Camino Carrasco y Veracierto, que puso el saneamiento, la luz y hasta registró una escuela.

Creemos que la cooperativa tiene que ser producto de una política de Estado y no partidaria. Pienso que cuando los recursos escasos de que se dispone tienen que ser empleados con gran cuidado, el cooperativismo es una herramienta útil. Eso es lo que queremos defender, es decir esa herramienta que ha sido exitosa.

A veces se dice que el cooperativismo no paga, y eso no es cierto. Es más, tenemos buen relacionamiento con el Banco, porque siempre hemos concebido la vivienda como una política de Estado. Una de las leyes más buenas que ha aprobado el Parlamento fue la Nº 15.728, porque no fue partidizada, ya que todos los grupos políticos participaron en su elaboración. Queremos, pues, defender eso y tenemos sobrados elementos para demostrar que se puede hacer.

También sabemos -porque vivimos en el Uruguay- que los cooperativistas tienen grandes problemas para subsistir en la actualidad; es más, muchos de ellos han tenido que emigrar. No obstante, entendemos que el cooperativismo sirve, que es la herramienta ideal para que el Estado invierta. ¿Por qué? Porque cada peso que éste invierte se lo cuida el propio cooperativista, que ha hecho un esfuerzo previo, que ha comprado el terreno y que en el caso nuestro ha ahorrado un 15% del valor de la vivienda. ¡Si será, entonces, una buena inversión!

Por otra parte, nosotros controlamos a las empresas. En el caso de mi cooperativa que fue construida por la empresa Alvaro Palenga, controlábamos hasta el portland que se usaba; muchas veces los camiones tuvieron que irse, porque controlábamos qué materiales y qué cantidad se estaba usando, así como si el metro cuadrado que había licitado lo estaba haciendo de acuerdo con la licitación.

Por todo esto decimos que esto representa un ataque al movimiento cooperativo. Inclusive, lo hemos denunciado a nivel internacional. Representantes suecos han venido al país y han hablado con los Ministros de turno. Insisto en que, por suerte, tenemos un buen relacionamiento con todos los grupos políticos, porque este tema lo entendemos como un problema de política de Estado. Entonces, cuando se ve la realidad de este país y los complejos construidos por el movimiento cooperativo, no se entiende por qué no "se le ha dado vida" a este sistema, cuando en otras oportunidades sí se le otorgaron recursos y se permitió construir.

Un último tema es que para formar grupos debemos tener la seguridad, la certeza de obtener el préstamo. No le podemos decir a un grupo joven que con gran esfuerzo hace un ahorro de un 15% durante 3 ó 4 años, que cuando lo complete no tendrá la posibilidad de acceder al préstamo, diría, hasta en forma obligatoria por parte del Estado. ¿Cómo se arregla eso? Estableciendo cupos específicos en el plan quinquenal; no queremos hacer ni más ni menos. Estamos de acuerdo en que se nos diga que para las cooperativas del sistema se van a poder hacer, en el quinquenio, 400 viviendas -fíjense qué poco pedimos- pero también queremos que una vez hecho el ahorro y obtenido el terreno, el proyecto y la inversión, se nos conceda el préstamo correspondiente.

Como decía nuestro Secretario, hemos hecho proyectos alternativos y antes de que subiera el dólar teníamos elaboradas distintas iniciativas que se iban a presentar al Banco Central del Uruguay, con el fondo de las AFAPs, en las que Integración AFAP estaba de acuerdo en hacer una experiencia piloto con nuestro sistema. Asimismo, hemos realizado experiencias piloto con préstamos de COFAC y de Integración AFAP, en Paysandú y en Montevideo. Hemos construido con una seriedad tal, que las organizaciones privadas avalan lo que estamos haciendo. Lo que pedimos al Estado es que, por lo menos, nos dé apoyo en los planes quinquenales, para que la gente, luego de haber ahorrado con mucho sacrificio durante años, pueda acceder a estas viviendas. Digo esto, porque muchas veces, luego de siete u ocho años de espera, se tiene que disolver la cooperativa, con lo que no se soluciona el problema de la vivienda.

Por otro lado, hemos hecho acuerdos complementarios con las Intendencias Municipales de Montevideo y de Paysandú para la obtención de terrenos. Asimismo, la Federación tiene un fondo de garantía para la compra de terrenos. Quiere decir que hemos procedido con gran seriedad y no entendemos por qué en el proyecto de ley se establece este sistema. Vuelvo a reiterar que nosotros hemos operado bien y que tenemos buenas perspectivas. Entendemos que el sistema cooperativo constituye una herramienta de apoyo al usuario y, en ese sentido, no comprendemos por qué se cercenan los préstamos que brinda el Estado, por qué se hace un ataque sistemático, ocultando determinadas realidades.

Por otra parte, quiero destacar que nosotros hemos recibido la visita de todos los grupos políticos y también de los integrantes de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes, oportunidad en la que concurrieron representantes de todas las bancadas. Sin embargo, no hemos tenido apoyo por parte del Parlamento; al contrario, vemos que cada vez se nos cercena y se nos ataca más.

SEÑOR PISCIOTANO.- Simplemente, deseo hacer una aclaración desde el punto de vista legal. Estamos en el Uruguay; hecha la ley, hecha la trampa. Entonces, cuando no haya ley, lo que van a funcionar son las trampas. Sabemos que el sistema cooperativo ha sido muy cuidadoso en crear mecanismos de control pero, si bien hay federaciones que agrupan de alguna manera a cooperativas sanas, también existen las que son truchas o constituyen desviaciones del sistema.

En el Uruguay hay nombres famosos que han sido protegidos. Esto lo señalamos sistemáticamente cuando hablamos de la mala administración del Banco Hipotecario del Uruguay. Pero hay que tener cuidado, porque cuando en una ley establecemos que no va a haber más cooperativas, todos sabemos lo que va a pasar. Un edificio de apartamentos no se va a hacer con préstamos individuales, porque alguien se va a encargar de juntar diez o quince préstamos y generar cooperativas truchas, que van a aparecer por bandadas. Hasta ahora, las federaciones han servido para recorrer un camino serio, pero con este tipo de legislación se podría estar promoviendo el informalismo, la especulación, etcétera. No queremos ahondar más sobre este tema, porque ustedes lo conocen mejor que nosotros. Confiamos en que tengan en cuenta nuestra opinión y nuestras preocupaciones. Más allá de que sabemos que existe una Carta de Intención en la que está escrito lo relativo a las personas físicas, no ignoramos que, históricamente, hubo mecanismos que los uruguayos hemos creado para poder solucionar estos problemas.

SEÑOR COURIEL.- Deseo hacer dos preguntas, a los efectos de aclarar este tema.

Hay que partir de la base de que soy partidario total de las cooperativas de viviendas. Tal vez la primera pregunta que voy a hacer tendría que estar dirigida al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, aunque de alguna manera el doctor Raffo ya ha contestado esta interrogante. ¿Ustedes tienen estadísticas por las que puedan demostrar que las cooperativas son las que menos se atrasan en el pago de los créditos que recibieron por parte del Banco Hipotecario del Uruguay?

El señor Ministro de Economía y Finanzas, la semana pasada, en cuanto al tema de las cooperativas, nos decía que existe la posibilidad de que se haga una cooperativa con cincuenta personas, por ejemplo, las cuales recibirían un préstamo individual. ¿Qué elementos negativos encuentran con esta fórmula, con independencia de que yo creo que está mal que se eliminen las cooperativas?

SEÑOR RAFFO.- Me parece que el señor Ministro Atchugarry no conoce sobre cooperativas. Hay una única forma jurídica por la que se puede recibir el préstamo. Para poder administrarse como una cooperativa, ésta recibe el préstamo como una persona jurídica. Entonces, designa en uso y goce a cada una de las personas y después les cobra las cuotas, que son vertidas al Banco a través de ese único cheque que yo mencionaba. No quiero entrar en otros temas, pero quiero decir que la Coordinadora de Viviendas de Cooperativas de Propietarios fue un invento del Banco por el que, a pesar de darle esta forma jurídica, apenas se terminaba, la vivienda pasaba a formar parte de la propiedad horizontal. Eso fracasó rotundamente y hoy por hoy todas esas cooperativas se mantienen como tales. Allí, no se ha hecho novación de los préstamos y pagando el 50% del valor de la cuota, abonan más que antes.

Nosotros entendemos que en el verdadero movimiento cooperativo -según el sistema sueco, danés y noruego- es la cooperativa la que recibe el préstamo y la que se encarga de pagar al Banco, mientras que los usuarios tienen el derecho de uso y goce, que es hereditario, de por vida, etcétera. Esta es la única forma que le permite a la cooperativa realizar el desalojo, rescindir el contrato e intimar a los usuarios malos pagadores. Como muy bien decía el Secretario, por otro lado se están armando unas seudofiguras, muy peligrosas, y esto lo puede corroborar el señor Senador Correa Freitas que es un prestigioso abogado.

SEÑOR PISCIOTANO.- Simplemente, deseo hacer la misma observación que el doctor Raffo. En la medida en que el préstamo es colectivo, el Banco tiene que reclamar a la cooperativa, pero la gestión interna está a cargo de esta última. O sea que el Banco se deslinda de esa responsabilidad.

En cuanto a la pregunta que formuló el señor Senador Couriel, quiero decir que hay muchas cooperativas de FECOVI que a lo largo de estos 30 años ya han terminado de pagar toda la amortización. En este momento, estamos discutiendo el tema de los colgamentos, porque hay puntos que aún quedan por resolver. Eso es cierto, pero pagamos las cuotas todos los meses. Como decía el doctor Raffo, el que no paga internamente es gestionado por la cooperativa. Entonces, nosotros solucionamos todos los problemas al Banco. Como sabrán los señores Senadores, en la Institución hay mostradores especiales para Millán y Lecocq y otro para Malvín Alto, precisamente, por los líos que allí se dan. Nosotros no tenemos mostrador y el Banco ni siquiera se entera de lo que pasa internamente en la cooperativa; simplemente, enviamos el cheque y nadie se entera si pagaron diez, cien o cuatrocientos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Y luego la cooperativa va contra el deudor interno que no pagó.

SEÑORA PERDOMO.- Quería aclarar que dentro del sistema de usuarios se contemplan determinadas situaciones. En primer lugar, hay un fondo de socorro para auxiliar momentáneamente a los compañeros que no pueden pagar. Si no se solucionan sus dificultades económicas, pueden presentar a socios cooperativistas que los sustituyan y aquéllos se retiran con el capital integrado que es aportado por los nuevos socios. Esa es la manera que tiene la cooperativa de subsanar esas dificultades. Lamentablemente, a veces los cooperativistas no pueden seguir siendo usuarios, y para esos casos el sistema nos respalda a los efectos de seguir pagando las cuotas. Inclusive, puede suceder que un cooperativista no pueda abonar la cuota durante unos cinco o seis meses; entonces, la cooperativa, teniendo fondos, le efectúa un préstamo que irá pagando de a poco, hasta ponerse al día con la deuda. Muchos compañeros han pasado por esta situación y luego de que han resuelto sus problemas económicos se les hace una liquidación a los efectos de que no se tengan que ir de la cooperativa.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Hacienda agradece a la delegación los aportes realizados.

(Se retira de Sala la Federación de Cooperativistas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo, FECOVI)

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica.)

(Es la hora 19 y 27 minutos.)